



Sauerhofstraße **12**
living spaces



EBERLE & NEUGEUBER
IMMOBILIENKUNDENHÄNDLER
Sauerhofstraße 12, 2500 Baden

Sauerhofstraße 12
living spaces

Renderings



PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHANDLER
Sauerhofstraße 12, 2500 Baden





Preisliste

Altbau

TOP	Zimmer	Stockwerk	Wohnfläche	Balkon	Terrasse	Garten	Kaufpreis	Anleger	Exposé
5	2	HP	49,19m ²	-	-	34,92m ²	VERKAUFT		Download
6	2	HP	61,82m ²	-	-	58,37m ²	EUR 330.000,-	EUR 300.000,-	Download
7	2	HP	47,95m ²	-	13,32m ²	-	EUR 245.000,-	EUR 222.727,-	Download
12	2	DG	53,20m ²	-	-	54,78m ²	EUR 295.000,-	EUR 268.181,-	Download
13	2	DG	74,58m ²	-	-	73,55m ²	EUR 420.000,-	EUR 381.818,-	Download

Neubau

TOP	Zimmer	Stockwerk	Wohnfläche	Balkon	Terrasse	Garten	Eigennutzer	Anleger	Exposé
1	2	EG	45,43m ²	-	16,91m ²	56,97m ²	VERKAUFT		Download
2	2	EG	48,05m ²	-	35,51m ²	129,95m ²	VERKAUFT		Download
3	2	EG	51,47m ²	-	20,44m ²	108,11m ²	VERKAUFT		Download
4	2	EG	47,50m ²	-	12,69m ²	35,89m ²	VERKAUFT		Download
8	2	1. OG	45,43m ²	9,17m ²	-	-	EUR 280.000,-	EUR 254.545,-	Download
9	2	1. OG	48,05m ²	9,17m ²	-	-	VERKAUFT		Download
10	2	1. OG	51,47m ²	9,12m ²	-	-	VERKAUFT		Download
11	2	1. OG	47,50m ²	-	-	36,07m ²	EUR 295.000,-	EUR 268.181,-	Download
14	3	DG	78,49m ²	-	5,76m ²	-	VERKAUFT		Download
15	3	DG	80,26m ²	-	5,76m ²	-	VERKAUFT		Download

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer. Anlegerpreise zzgl. 20% USt.

Sauerhofstraße 12

living spaces

Liegenschaftsplan



PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHÄNDER

Sauerhofstraße 12, 2500 Baden

Eigentumswohnungen	15
Neubauwohnungen	10
Altbauwohnungen	5
Parkplätze	15
Kleinkinderspielplatz	1



Sauerhofstraße 12 living spaces



PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHANDLER
Sauerhofstraße 12, 2500 Baden

Lageplan



FREIZEIT

Thermalstrandbad Baden
Römertherme Baden
Casino Baden
Cinema Paradiso
Sport- und Veranstaltungshalle

BILDUNG / KINDERBETREUUNG

Privatkindergarten Max & Moritz
NÖ Landeskindergarten
Volksschule I
Volksschule Baden
BG & BRG Frauengasse
Bundeshandelsakademie
BG & BRG Biondegasse

NAHVERSORGUNG

Postamt
Geldinstitut
BILLA
PENNY Markt
MERKUR Markt
SCS

VERKEHRSANBINDUNG

Badner Bahn (Station Baden Viadukt)
Baden bei Wien Bahnhof
Busverbindungen - 459, 466, 552, 556
Zugverbindungen - R, REX, S1, S2, S3, S4, S
Autobahnanbindung - A2 Baden

ÄRZTLICHE VERSORGUNG

Computertomographie Baden
Zahnarzt Praxis
Praktischer Arzt
Hautarzt
Apotheke
Facharzt für Chirurgie
Landeskrankenhaus Baden



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Wohnhausanlage Sauerhofstraße 12, 2500 Baden		
Gebäude(-teil)	Neubau 2021	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Sauerhofstraße 12	Katastralgemeinde	Rauhenstein
PLZ/Ort	2500 Baden	KG-Nr.	4025
Grundstücksnr.	58/1	Seehöhe	228 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern}) Anteil auf.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NO BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Datenblatt GEQ

Wohnhausanlage Sauerhofstraße 12, 2500 Baden

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Baden

HWB_{SK} 29 **f_{GEE} 0,82**

Gebäudedaten - Neubau - Planung 1

Brutto-Grundfläche BGF	789 m ²	Wohnungsanzahl	15
Konditioniertes Brutto-Volumen	2.517 m ³	charakteristische Länge l _c	2,22 m
Gebäudehüllfläche A _B	1.134 m ²	Kompaktheit A _B / V _B	0,45 m ⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	koup Architekten ZT GmbH, 2020 10 19, Plannr. 03.003 V01
Bauphysikalische Daten:	Clemens Häusler - bauphysik, 2020 10 26
Haustechnik Daten:	Clemens Häusler - bauphysik, 2020 10 26

Ergebnisse Standortklima (Baden)

Transmissionswärmeverluste Q _T		31.268 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	20.676 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		14.367 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	mittelschwere Bauweise	13.914 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		23.218 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		31.427 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		20.793 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		14.104 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i		14.030 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		23.645 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Warmwasser:	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

Anmerkung:
Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.



Raumaufteilung

Vorraum	6,75m ²
Abstellraum	2,44m ²
Wohnküche	33,64m ²
Schlafzimmer	11,99m ²
Badezimmer	5,60m ²
WC	1,40m ²
Garten	58,37m ²



Lageplan



Kaufpreis Eigennutzer: EUR 330.000,-
Kaufpreis Anleger: EUR 300.000,- zzgl. 20% USt.

Sauerhofstraße 12 living spaces

TOP 07 | Erdgeschoss | Altbau
Wohnfläche 47,95m² | 2 Zimmer



PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHÄNDER
Sauerhofstraße 12, 2500 Baden

Raumaufteilung

Vorraum	8,23m ²
Abstellraum	1,40m ²
Wohnküche	19,15m ²
Schlafzimmer	10,95m ²
Badezimmer	5,10m ²
WC	1,32m ²
Terrasse	13,32m ²



Lageplan



TOP 7

Kaufpreis Eigennutzer: EUR 245.000,-
Kaufpreis Anleger: EUR 222.727,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.



TOP 8



Raumaufteilung

Vorraum	3,36m ²
Abstellraum	1,72m ²
Wohnküche	21,36m ²
Schlafzimmer	11,43m ²
Badezimmer	5,59m ²
WC	1,97m ²
Balkon	9,17m ²

Lageplan



Kaufpreis Eigennutzer: EUR 280.000,-

Kaufpreis Anleger: EUR 254.545,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.



Raumaufteilung

Vorraum	7,83m ²
Wohnküche	22,72m ²
Schlafzimmer	11,28m ²
Badezimmer	3,92m ²
WC	1,75m ²
Garten	36,07m ²



Lageplan



TOP 11

Kaufpreis Eigennutzer: EUR 295.000,-

Kaufpreis Anleger: EUR 268.182,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.

Sauerhofstraße 12 living spaces

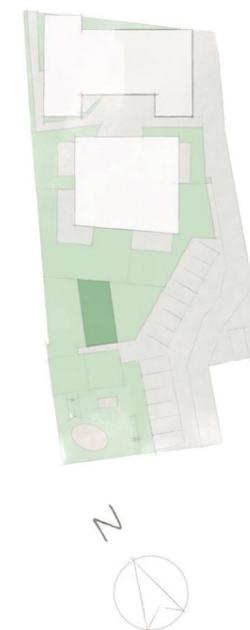
TOP 12 | Dachgeschoss | Altbau
Wohnfläche 53,20m² | 2 Zimmer



PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHÄNDER
Sauerhofstraße 12, 2500 Baden



TOP 12



Raumaufteilung

Vorraum	2,95m ²
Wohnküche	20,61m ²
Schlafzimmer	13,60m ²
Badezimmer	6,26m ²
WC	1,45m ²
Rohdachboden	26,29m ²
Garten	54,78m ²

Lageplan



Kaufpreis Eigennutzer: EUR 295.000,-
Kaufpreis Anleger: EUR 268.182,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.



Sauerhofstraße **12**
living spaces

Kontakt



PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHÄNDER

Sauerhofstraße 12, 2500 Baden



IHR ANSPRECHPARTNER

HERR GEORG ZOLTAN, MSc
PLECH & PLECH IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH

GRABEN 29A/TRATTNERHOF 2
1010 WIEN

MOBIL **+43 676 88 03 03 01**
BÜRO **+43 1 533 80 13**
EMAIL **georg.zoltan@plech.at**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.